

**UCHWAŁA NR XXXI/380/05**  
**RADY GMINY w PARZĘCZEWIE**  
z dnia 31 marca 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Parzęczew.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999r. Nr 15, poz.139; Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136; Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1229; z 2001 r. Nr 5, poz. 42; Nr 14, poz. 124; Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112 z 2003 r., Nr 80, poz. 717) w związku z art. 85 ust. 2 oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i z 2004 r. Nr 6 poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Parzęczewie, uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew zwany dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy Parzęczew z wyłączeniem terenu objętego uchwałą nr XXXVII/277/2001 r. Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 30 sierpnia 2001 r. o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew obejmujący obszar położony w Parzęczewie – działki nr ew. 150, 151, 152, 153.

2. Granice obszaru określone są na rysunku planu w skali 1 : 10 000, stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Ustalenie zasad rozwoju układu funkcjonalno – przestrzennego wykorzystujących istniejące i potencjalne walory wynikające z położenia gminy, uwzględniających minimalizację występujących konfliktów oraz poprawę ładu przestrzennego.
- 2) Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy.
- 3) Ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Parzęczewie, której treść stanowią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew, będącą przedmiotem uchwały wraz z rysunkami planu;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:10000, na który składają się:
  - a) struktura funkcjonalno-przestrzenna – jako załącznik nr 1 do uchwały,
  - b) zasady uzbrojenia – jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, określonych w § 2 uchwały;
- 5) **jednostce planu** – należy przez to rozumieć strefę funkcjonalno – przestrzenną wyodrębnioną w ramach obszaru objętego planem, w skład której wchodzi tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, wydzielone liniami rozgraniczającymi;
- 6) **terenie zurbanizowanym** - należy przez to rozumieć teren zurbanizowany o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami (literami i cyframi), z których:
  - pierwszy – oznacza jednostkę ustaleń planu (strefę funkcjonalno-przestrzenną),
  - drugi – numer terenu w jednostce,
  - trzeci – podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **terenie otwartym** – należy przez to rozumieć teren niepodlegający urbanizacji o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego oznaczony symbolami (literami i cyframi) z których:
  - pierwszy – oznacza jednostkę ustaleń,
  - drugi – podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **budynkach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do wykonywania funkcji: administracji państwowej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym i wodnym, poczty i telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 12) **intensywności zabudowy terenu** – rozumie się przez to wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków

- zlokalizowanych na danym terenie, liczony w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni tego terenu;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;
  - 14) **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć tereny, dla których scalenie i podział nieruchomości następuje w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 7 czerwca 2000 r.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 marca 1998 r. w sprawie wykorzystania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości (Dz.U. z dnia 9 kwietnia 1998 r.);
  - 15) **strefach ochronnych od istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia** - należy przez to rozumieć tereny, na których nie wolno sytuować zabudowy, dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, place składowe, zieleń niska;
  - 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia;
  - 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelkimi czynnościami na rzecz jednostek gospodarczych prowadzących działalność o charakterze produkcyjnym, nietworzące bezpośrednio nowych dóbr materialnych i usługi na rzecz produkcji oraz wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz na rzecz ludności, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
  - 18) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2002 r. Nr 179, poz. 1490);
  - 19) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
  - 20) **nieuciążliwych usługach** - należy przez to rozumieć działalność gospodarzą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływają na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio - na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
  - 21) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** - należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości warunków gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
  - 22) **uciążliwości niewykraczającej poza lokal** – należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości warunków gospodarczych

mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;

- 23) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym oraz o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania, w tym również dróg, ustalone niniejszym planem;
- 24) **podstawowym układzie komunikacyjnym** – należy przez to rozumieć układ komunikacyjny dróg obsługujących cały obszar gminy lub jej część, stosownie do funkcji ustalonej w planie;
- 25) **drodze, pasie drogowym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania lub tereny otwarte, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji drogi.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:10 000, na który składają się:

- 1) struktura funkcjonalno – przestrzenna – załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) zasady uzbrojenia – załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku, a także zasady ich uzbrojenia.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego mpzp gminy Parzęczew,
- 2) granice terenu objętego uchwałą Nr XXXVII/277/2001 Rady Gminy w Parzęczewie, wyłączonego z mpzp gminy Parzęczew,
- 3) granice sołectw,
- 4) granice jednostek planu - stref funkcjonalno – przestrzennych,
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 6) granice terenów objętych zorganizowaną działalnością inwestycyjną,
- 7) podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**,
  - c) zabudowa mieszkaniowa z usługami oznaczona symbolem **MN-U**,
  - d) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa oznaczona symbolem **MZ**,
  - e) zabudowa mieszkaniowa letniskowa oznaczona symbolem **ML**,
  - f) zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna oznaczona symbolem **MR**,
  - g) koncentracja usług o charakterze ponadlokalnym oznaczona symbolem **U**,
  - h) usługi sportu i turystyki oznaczone symbolem **UT**,
  - i) ośrodki szkoleniowe oznaczone symbolem **UN**,
  - j) koncentracja usług związanych ze zbiornikiem wodnym „Tkaczewska Góra” oznaczone symbolem **UW**,

- k) wielofunkcyjne tereny usługowo - składowo - przemysłowe oznaczone symbolem **P-U**,
  - l) urzędnia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **WZ**,
  - m) urzędnia gospodarki ściekowej oznaczone symbolem **NO**,
  - n) urzędnia gospodarki odpadami oznaczone symbolem **NU**,
  - o) obsługa rolnictwa i rolnicze ośrodki produkcyjne oznaczone symbolem **RPO/RPU**,
  - p) zieleń urządzoną (parki, cmentarze, ogrody działkowe) oznaczoną symbolem **Z**,
  - q) tereny specjalne oznaczone symbolem **S**,
  - r) lasy oznaczone symbolem **ZL**,
  - s) dolesienia oznaczone symbolem **ZLd**,
  - t) doliny rzek - łąki, pastwiska oznaczone symbolem **ZŁ**,
  - u) tereny rolne oznaczone symbolem **RP**,
  - v) eksploatacja powierzchniowa oznaczona symbolem **PE**,
  - w) układ komunikacji:
    - autostrada oznaczona symbolem 1 - **KA2**,
    - drogi zbiorcze oznaczone symbolem **KZ**,
    - drogi lokalne oznaczone symbolem **KL**,
    - drogi dojazdowe oznaczone symbolem **KD**,
    - tereny kolejowe **KK**;
  - 8) obszar rekreacyjno-wypoczynkowy „Tkaczewska Góra”;
  - 9) obiekty i zespoły w rejestrze zabytków;
  - 10) obiekty i zespoły w ewidencji zabytków;
  - 11) chronione stanowiska archeologiczne;
  - 12) strefa ochrony widokowej wyróżniających się zespołów architektoniczno - krajobrazowych;
  - 13) granica chronionego krajobrazu kompleksu leśnego Grotniki;
  - 14) pomniki przyrody;
  - 15) postulowana granica chronionego krajobrazu;
  - 16) szlaki rowerowe;
  - 17) strefa uciążliwości autostrady,
  - 18) strefy ochronne od istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia.
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 6. 1. Plan ustala podział obszaru objętego planem na jednostki planu oznaczone symbolami liczbowymi, odpowiadające poszczególnym strefom o dominujących funkcjach bądź ograniczonym np. przebiegiem autostrady lub linii kolejowej:

- 1) jednostka **1** – strefa ośrodka usług gminnych Parzęczew - Piaskowice:
  - a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:
    - 1.22.MW, 1.31.MW,
    - 1.10.MN – 1.14.MN, 1.23.MN, 1.34.MN
    - 1.15.MN-U, 1.16.MN-U, 1.18.MN-U, 1.19.MN-U, 1.20.MN-U,
    - 1.3.MZ – 1.7.MZ, 1.27.MZ, 1.32.MZ, 1.33.MZ,

- 1.17.U, 1.24.U,  
 1.1.P – U – wyłączony z mpzp gminy Parzęczew zgodnie z § 5 ust. 3 pkt. 2,  
 1.8.P - U, 1.9.P - U, 1.25.P - U, 1.29.P - U,  
 1.21.WZ,  
 1.2.NO, 1.30.NO,  
 1.26.Z, 1.28.Z,
- b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
 1ZL, 1ZLd, 1ZŁ, 1RP;
- 2) jednostka 2 – strefa specjalna:  
 a) w skład jednostki wchodzi tereny oznaczone w całości symbolem 2.1.S oraz teren 2.2.NO;
- 3) jednostka 3 – strefa rolnicza północna z ośrodkiem lokalnym w Leźnicy Wielkiej  
 a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:  
 3.3.MW, 3.5.MW,  
 3.8.MZ, 3.9.MZ, 3.10.MZ, 3.13.MZ – 3.26.MZ,  
 3.4.UT, 3.7.UT,  
 3.12.P - U,  
 3.6.WZ,  
 3.2.NO,  
 3.1.RPO,  
 3.11.Z,  
 b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
 3ZL, 3ZŁ, 3RP;
- 4) jednostka 4 – strefa rolnicza północno- zachodnia:  
 a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:  
 4.1.MZ, 4.2.MZ, 4.3.MZ, 4.5.MZ – 4.8.MZ, 4.11.MZ – 4.22.MZ, 4.24.MZ –  
 4.29.MZ, 4.30.MZ,  
 4.9.ML, 4.10.ML,  
 4.23.WZ,  
 4.4.UN,  
 b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
 4ZL, 4ZLd, 4ZŁ, 4RP;
- 5) jednostka 5 – strefa przedsiębiorczości Bibianów- Florianki:  
 a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:  
 5.1.MZ – 5.7.MZ, 5.9.MZ, 5.10.MZ, 5.11.MZ, 5.14.MZ – 5.24.MZ,  
 5.12.P - U, 5.13.P - U,  
 5.8.Z,  
 b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
 5.ZL, 5.ZLd, 5.ZŁ, 5.RP, 5.PE;
- 6) jednostka 6 – strefa rolnicza wschodnia:  
 a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:  
 6.1.MZ – 6.11.MZ,  
 b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
 6.ZL, 6.ZŁ, 6.RP;
- 7) jednostka 7 – strefa rolniczo- wypoczynkowa „Orla”:  
 a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:

7.1.MZ, 7.2.MZ, 7.4.MZ, 7.6.MZ, 7.8.MZ, 7.9.MZ,  
7.3.ML, 7.5.ML, 7.7.ML, 7.10.ML – 7.16.ML, 7.18.ML,  
7.17.WZ,

b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
7.ZL, 7.ZLd, 7.ZŁ, 7.RP;

8) jednostka **8** – strefa rolniczo-wypoczynkowa z ośrodkiem lokalnym w Chociszewie:

a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:

8.13.MN, 8.17.MN,  
8.1.MZ – 8.4.MZ, 8.6.MZ-8.10.MZ,  
8.5.ML,  
8.12.MR, 8.14.MR, 8.16.MR,  
8.11.P - U,  
8.15.NO,

b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
8.ZL, 8.ZLd, 8.ZŁ, 8.RP, 8PE;

9) jednostka **9** – strefa rekreacyjno- wypoczynkowa „Tkaczewska Góra”

a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:

9.10.MN,  
9.1.MZ, 9.2.MZ, 9.9.MZ, 9.11.MZ, 9.12.MZ, 9.14.MZ, 9.18.MZ, 9.23.MZ,  
9.3.ML, 9.4.ML, 9.7.ML, 9.8.ML, 9.13.ML, 9.19.ML, 9.20.ML,  
9.15.MR,  
9.6.UW, 9.16.UW, 9.17.UW,  
9.5.RPU,  
9.21.Z, 9.22.Z, 9.24.NO, 9.25/NO;

b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
9.ZL, 9.ZLd, 9.ZŁ, 9.RP;

10) jednostka **10** – strefa rolnicza południowo- środkowa

a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:

10.1.MZ – 10.7.MZ, 10.11.MZ – 10.14.MZ, 10.17.MZ, 10.18.MZ,  
10.19.MZ, 10.21.MZ, 10.23.MZ,  
10.9.ML, 10.10.ML, 10.22.ML,  
10.15.MR, 10.16.MR, 10.24.MR, 10.25.MR,  
10.8.NU,  
10.20.WZ,

b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
10.ZL, 10.ZLd, 10.ZŁ, 10.RP, 10.PE;

11) jednostka **11** – strefa rolnicza południowo- zachodnia

a) w skład jednostki wchodzi tereny zurbanizowane oznaczone symbolami:

11.1.MZ – 11.8.MZ, 11.11.MZ, 11.14.MZ, 11.15.MZ, 11.16.MZ  
11.9.ML, 11.10.ML, 11.17.ML, 11.18.ML, 11.19.ML,  
11.12.UT, 11.13.UT,

b) w skład jednostki wchodzi lasy i tereny otwarte oznaczone symbolami:  
11.ZL, 11.ZLd, 11.ZŁ, 11.RP, 11.PE.

2. Granice jednostek wymienionych w ust. 1 określone są na rysunku planu w skali 1:10 000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Dla terenów zurbanizowanych o tym samym przeznaczeniu podstawowym, wyróżnionych na rysunku planu w ramach jednostek planu wymienionych w ust. 1, wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:

- 1) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 2) podziału na działki;
- 3) sposobu zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy;
- 6) indywidualnych warunków dla wyszczególnionych terenów.

4. Dla terenów otwartych o tym samym przeznaczeniu wyróżnionych na rysunku planu w ramach całego obszaru wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:

- 1) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 2) podziału na działki;
- 3) sposobu zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) indywidualnych warunków dla wyszczególnionych terenów.

§ 7. 1. Plan ustala następujące zasady w zakresie kształtowania i ochrony wartości przyrodniczych:

- 1) w celu ochrony wartości przyrodniczo- krajobrazowych ustala się w południowej części fragment Puczniewsko-Grotnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granicę na obszarze gminy wyznaczono na rysunku planu;
- 2) ustala się obszar rekreacyjno-wypoczynkowy na bazie projektowanego zbiornika retencyjnego „Tkaczewska Góra” na Bzurze z wielostopniowym układem piętrzenia.

Dla obszaru tego obowiązuje opracowanie koncepcji (studium) zagospodarowania przestrzennego, która uszczegółowi zasady zagospodarowania części obszaru chronionego krajobrazu (wymienionego w pkt. 1), będącego fragmentem doliny rzeki Bzury, a przede wszystkim określi:

- zasięgi projektowanych zbiorników wodnych,
  - relacje i powiązania funkcjonalno-przestrzenne między poszczególnymi terenami wchodzącymi w skład obszaru (ciągi piesze, ścieżki rowerowe, formy zagospodarowania brzegu zbiornika);
- 3) ustala się ochronę istniejących na obszarze gminy lasów państwowych i prywatnych oraz tereny przeznaczone do dolesień, które oznaczono na rysunku planu;
  - 4) na obszarze gminy ustala się ochronę ciągów ekologicznych związanych z występowaniem dolin rzecznych Bzury, Lindy i Gnidy, cieków wodnych oraz z projektowanymi zbiornikami „Tkaczewska Góra” i „Krasnodęby”;
  - 5) ustala się ochronę drzew- pomników przyrody występujących w parku w Piaskowicach, w Paręczewie przy placu Kościelnym, w Leźnicy Wielkiej na cmentarzu i w Pustkowej Górze określonych na rysunku planu;



6) dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na rysunku planu ustala się strefy najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO) oraz granicy GZWP w utworach dolnokredowych;

w granicach ww. stref ochrony obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych – obowiązek przestrzegania rygorów sanitarnych dla nowo uruchamianej działalności inwestycyjnej,
  - b) zakaz lokalizacji nowych cmentarzy, oczyszczalni ścieków i składowania odpadów,
  - c) priorytet dla realizacji kanalizacji sanitarnej,
  - d) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne, w tym wznoszenia budowli wodnych, wylesień, wycinania zadrzewień i zakrzaczeń nadrzecznych,
  - e) przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
  - f) dla autostrady należy przewidzieć specjalne reżimy odprowadzania wód opadowych (osadniki, separatory) oraz zabezpieczenia przed zagrożeniami incydentalnymi;
- 7) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych na terenach rolnych obowiązuje zachowanie istniejącej sieci rowów;
- 8) w celu eliminacji uciążliwości autostrady A- 2 wyznacza się strefę jej uciążliwości określoną na rysunku planu, w której wyklucza się realizację zabudowy z pobytem ludzi. związanej

**§ 8. 1.** Plan ustala następujące zasady w zakresie kształtowania i ochrony wartości kulturowych:

- 1) Na rysunku planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – strefę ochrony widokowej wyróżniających się zespołów architektoniczno-krajobrazowych w celu:
  - a) ochrony historycznego układu urbanistycznego zespołu Parzęczew – Piaskowice obejmującego układ rozplanowania w Parzęczewie oraz zespół parku podworskiego z grodziskiem i folwarkiem w Piaskowicach,
  - b) ochrony kościoła i jego otoczenia w Leźnicy Wielkiej;
- 2) w strefach wymienionych w pkt. 1 a, b obowiązuje:
  - a) ochrona wszelkich cech rozplanowania (układ przestrzenny ulic, linie zabudowy, skala i formy zabudowy, w tym: wysokość zabudowy, układ budynków w pierzei, kąt nachylenia połaci dachowych, podział elewacji),
  - b) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych oraz docelowa likwidacja istniejących linii napowietrznych,
  - c) zakaz sytuowania wielkogabarytowych reklam o powierzchni powyżej 1,5 m<sup>2</sup>;
- 3) w strefach wymienionych w pkt. 12 a, b obowiązują następujące formy ochrony:
  - a) dla nowych obiektów Wojewódzki Konserwator Zabytków wydaje wytyczne przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,

- b) Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia wszelkie prace budowlane,
  - c) Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekty zmian wystroju przestrzeni publicznej (dotyczy elementów „małej architektury” i posadzek urbanistycznych);
- 4) we wszystkich wsiach o historycznie ukształtowanych układach przestrzennych - układach ulicowych (zabudowa sytuowana wzdłuż drogi) obowiązuje kontynuowanie ich charakteru przez wypełnianie wolnych działek zabudową lokalizowaną w linii stanowiącej przedłużenie linii wyznaczonych przez istniejące budynki mieszkalne i ograniczanie zabudowy na zewnątrz układu;
- 5) dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków i w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu obowiązuje uzgodnienie trwałych zmian brył i elewacji budynków oraz uzgodnienie sposobu zagospodarowania cmentarzy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
- a) obiekty objęte rejestrem zabytków na obszarze gminy:
    - Leźnica Wielka: kościół p.w. św. Jakuba Apostoła, drewn., XVIII w., nr rej. A 138,
    - Parzęczew :
      - kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, mur, 1802- 1804, nr rej. A 215,
      - kościół cmentarny p.w. św. Rocha, drewn., I poł. XVII w., nr rej. A 188,
      - grodzisko – relikwiarz średniowiecznej siedziby obronnej, pocz. XV w., nr rej. A 312,
    - Piaskowice: grodzisko stożkowate średniowieczne, nr rej. 212,
  - b) obiekty objęte ewidencją zabytków na obszarze gminy:
    - Chrzastów Wielki:
      - dom nr 3, drewn., tynk., XIX/XX w.,
      - dom nr 6, drewn., 4 ćw. XIX w.,
    - Ignacew: dom wł. Jan Wawrzyniak, drewn., tynk., 4 ćw. XIX w.,
    - Leźnica Wielka:
      - dzwonnica, mur., 4 ćw. XIX w.,
      - plebania, mur., 4 ćw. XIX w.,
      - cmentarz rzymsko – katolicki, założony w 1800 r.,
    - Mariampol: cmentarz ewangelicko – augsburski, założony w 1850 r.,
    - Parzęczew:
      - dom ul. Kątna 1, drewn., 4 ćw. XIX w.,
      - dom ul. Kątna 4, drewn., 4 ćw. XIX w.,
      - dom ul. Kątna 6, drewn., 4 ćw. XIX w.,
      - dom ul. Kątna 8, mur. 1 ćw. XX w.,
      - dom ul. Kościuszki 1, mur., 1 ćw. XX w.,
      - Bank Spółdzielczy ul. Kościuszki 3, mur., 4 ćw. XIX w.,
      - dom ul. Kościuszki 6, drewn., 4 ćw. XIX w.,
      - dom ul. Kościuszki 7, mur., 4 ćw. XIX w.,
      - dom ul. Kościuszki 8a, drewn., 4 ćw. XIX w.,
      - dom ul. Kościuszki 20, mur., 4 ćw. XIX w.,
      - plebania ul. Kościuszki 21, mur., ok. 1880 r.,

- dom ul. Kościuszki 28, mur., 4 ćw. XIX w.,
  - dom ul. Łęczycka 5, mur., 1 ćw. XX w.,
  - dom ul. Łęczycka 7, mur., 1 ćw. XX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 6, drewn., 4 ćw. XIX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 8, drewn., 4 ćw. XIX w.,
  - Urząd Gminy ul. Mickiewicza 9, 1 ćw. XX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 11, drewn., 4 ćw. XIX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 15, drewn., 4 ćw. XIX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 19, drewn., 1 ćw. XX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 28, mur., 1 ćw. XX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 29, drewn., tynk., 4 ćw. XIX w.,
  - dom ul. Mickiewicza 39, drewn., 4 ćw. XIX w.,
  - młyn, mur., ok. 1920 r.,
  - cmentarz rzymsko – katolicki, założony na pocz. XVII w.,
  - cmentarz żydowski, założony w XVIII w., (relikty: obecnie na terenie zabudowa miejska),
  - Piaskowice:
    - dom gminny, drewn., ok. 1929 r.,
    - park dworski,
  - Pustkowa Góra: cmentarz ewangelicko – augsburski, założony w 1850 r.,
  - Różyce: dom nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.
  - Tkaczewska Góra: cmentarz ewangelicko – augsburski, założony w 1850 r.
  - Wytrzeszczki:
    - dom nr 9, mur., I ćw. XX w.,
    - dom nr 13, mur., ok. 1906 r.,
    - dom nr 14, mur., I ćw. XX w.,
    - dom nr 15, mur., I ćw. XX w.;
- 6) dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych, inwestora lub wykonawcę inwestycji obowiązuje pisemne zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie: o większych robotach ziemnych (trasy komunikacyjne, zespoły obiektów) – na trzy miesiące przed terminem ich rozpoczęcia, a o pozostałych robotach – na miesiąc przed terminem, w celu przeprowadzenia kontroli przebiegu prac i podjęcia ewentualnych badań ratowniczych.

**§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:**

1) układ drogowy:

- a) projektowana autostrada A- 2 relacji Warszawa - Poznań oznaczona na rysunku planu symbolem **1KA- 2**,
- b) fragment projektowanej obwodnicy południowo-zachodniej miasta Ozorkowa – droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem **2KZ1/2**,
- c) DW 469 - droga zbiorcza relacji Ozorków – Leźnica Wielka - Konin oznaczona na rysunku planu symbolem **3KZ1/2**,
- d) DP 24196 - droga zbiorcza relacji Łęczyca - Parzęczew - Aleksandrów Łódzki oznaczona na rysunku symbolem **4KZ1/2**,

- e) DP 24200 - droga zbiorcza relacji Ozorków - Parzęczew - Łążki, w tym projektowane północne obejście Parzęczewa, oznaczona na rysunku planu symbolem **5KZ1/2**,
  - f) projektowana droga zbiorcza od Piaskowic do połączenia z południowo-zachodnią obwodnicą miasta Ozorkowa oznaczona na rysunku planu symbolem **6KZ1/2**,
  - g) DP 24199 droga zbiorcza relacji Parzęczew- Poddębice oznaczona na rysunku planu symbolem **7KZ1/2**,
  - h) DP 24193 – droga zbiorcza relacji Ozorków – Aleksandrów Łódzki oznaczona na rysunku planu symbolem **8KZ1/2**;
- 2) Linie kolejowe:
- a) projektowana magistrala kolejowa TGV oznaczona na rysunku planu symbolem **1KK**,
  - b) linia kolejowa relacji Łódź- Kutno ze stacją w Chociszewie oznaczona na rysunku planu symbolem **2KK**;
- 3) Dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów określa się:
- a) przebieg dróg o kategoriach:
    - zbiorcze- oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ**,
    - lokalne – oznaczone na rysunku planu symbolem **KL**,
    - dojazdowe- oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**,
    - pozostałe- traktuje się je jako wewnętrzne (polne lub osiedlowe),
  - b) sposób zagospodarowania pasów drogowych określa się w Rozdziale III;
- 4) Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KL**- ulice lokalne, **KD**- ulice dojazdowe oraz dróg wewnętrznych. Z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KZ**- drogi zbiorcze dopuszcza się obsługę dla istniejących działek posiadających obsługę (zjazdów), tworzenie nowych zjazdów dopuszcza się za zgodą Zarządcy dróg.
- Wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów i działek z autostrady oznaczonej na rysunku planu symbolem **KA- 2**.

**§ 10. 1.** Plan ustala następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) rozwój istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę, opartego o zasoby wód podziemnych ujmowane studniami wodociągów gminnych w Parzęczewie, Chrzastowie Wielkim, Ignaciewie Folwarcznym i w Orleju, wspomaganego dostawą wody z wodociągu komunalnego m. Ozorkowa,
  - b) rozwój istniejących systemów wodociągowych i sprawność ich funkcjonowania zapewnią:
    - racjonalne i oszczędne gospodarowanie zasobami wód,
    - rozbudowa gminnej sieci wodociągowej na terenach wsi: Tkaczewska Góra, Pustkowa Góra, Skórka,
    - kontynuacja przebudowy sieci wodociągowej i przyłączy w Parzęczewie,

- budowa awaryjnych studni wodociągowych na ujęciach w Parzęczewie, Ignacewie Folwarcznym i w Orle, dla zapewnienia standardów ilościowych oraz utrzymania ciągłości i przemienności pracy,
  - dla terenów źródłowych ujęć wody w Parzęczewie, Chrzęstowie Wielkim, Ignacewie Folwarcznym i w Orle należy ustanowić strefy ochrony pośredniej dla zapewnienia standardów jakościowych zgodnych z wymaganiami norm krajowych i europejskich,
  - na stacji wodociągowej w Chrzęstowie należy zmodernizować technologię uzdatniania wody,
- c) budowę sieci wodociągowej w wyznaczonych rejonach koncentracji budownictwa w Parzęczewie, w terenie strefy przedsiębiorczości we wsiach Bibianów - Florianki oraz w rejonie rozwoju funkcji rekreacyjnych w południowej części gminy;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) kontynuację budowy sieci kanalizacji sanitarnej w Parzęczewie na terenach zurbanizowanych, a następnie wyznaczonych do zurbanizowania,
  - b) włączenie w zasięg kanalizacji Parzęczewa i komunalnej oczyszczalni ścieków terenów Wielkiej Wsi, a docelowo również osiedla „Piaskowice”,
  - c) wykorzystanie rezerwy przepustowości oczyszczalni ścieków w Jednostce Wojskowej w Leźnicy Wielkiej przez doprowadzenie ścieków z ośrodków i obiektów usługowo-rekreacyjnych nad Zalewem Leźnickim,
  - d) podjęcie realizacji sieciowego systemu kanalizacji dla obsługi terenów strefy przedsiębiorczości Bibianów- Florianki,
    - poprzez transport ścieków do układu kanalizacji m. Ozorkowa do projektowanego kolektora II (konieczność porozumienia komunalnego między gminą Parzęczew a miastem Ozorków),
    - dopuszcza się zamiennie budowę lokalnego układu kanalizacji grawitacyjno-pompowej i gminnej oczyszczalni ścieków w dolinie rzeki Bzury, obejmującej również zasięgiem obsługi wsie Kowalewice i Konstantki oraz położone w zlewni rzeki Lindy wsie Orła i Duraj,
  - e) upowszechnianie i kontynuację przydomowych i przyobiektowych oczyszczalni ścieków w terenach o zabudowie rozproszonej i w obiektach oddalonych od systemów sieciowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi na warunkach wynikających z obowiązujących przepisów,
  - f) dla obsługi wyznaczonych terenów rekreacyjnych związanych z projektowanym zbiornikiem wodnym „Tkaczewska Góra” niezbędna jest budowa sieciowych systemów kanalizacji, grawitacyjnych i ciśnieniowych oraz lokalnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
- a) nie przewiduje się budowy zorganizowanego systemu kanalizacji deszczowej. W indywidualnych przypadkach, wynikających z lokalnych potrzeb możliwa jest budowa kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do odbiorników naturalnych: rzek, rowów melioracyjnych lub do ziemi na warunkach wynikających z obowiązujących przepisów,

- b) rzeki Gnida i Linda powinny docelowo prowadzić wody w II klasie czystości, dla rzeki Bzury zakładana jest III klasa czystości wód,
  - c) wszystkie obiekty i tereny, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego muszą ujmować wody opadowe w lokalne układy sieciowe i oczyszczać je przed wprowadzeniem do odbiornika we własnym zakresie na odpowiednich urządzeniach podczyszczających,
  - d) w ramach realizacji programu „małej retencji” przewiduje się rozbudowę zbiornika „Parzęczew” na rzece Gnidzie oraz częściową regulację rzeki Bzury;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) magistralne napowietrzne linie 15 kV zasilające gminę Parzęczew powiązane są z GPZ-ami 110/15 kV zlokalizowanymi w Ozorkowie, w gminie Łęczycza (Leszcze) i w Aleksandrowie;  
docelowo dostawa energii elektrycznej z projektowanego RPZ zlokalizowanego w lesie komunalnym przy „Polskiej Wodzie” w Ozorkowie,
  - b) sieć przesyłową stanowią linie napowietrzne i kablowe średniego i niskiego napięcia,
  - c) rozwój urbanizacji w gminie będzie wymagał:
    - budowy nowych odcinków dystrybucyjnych 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii rozdzielczych niskiego napięcia oraz przyłączy do sieci elektroenergetycznych nowych odbiorców,
    - przebudowy fragmentów sieci SN, zwłaszcza linii napowietrznych na kablowe,
    - dalszej kompleksowej modernizacji sieci SN i nn (wdrażanie nowoczesnych rozwiązań konstrukcyjnych),
    - dla obsługi projektowanej strefy przedsiębiorczości „Bibianów – Julianki – Florianki” stanowiącej część obszaru przedsiębiorczości Ozorków – Parzęczew w I etapie dopuszcza się wykorzystanie istniejącego osieciowania SSE przez budowę rozdzielni,
  - d) lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg – stacje wewnętrzne oraz w liniach rozgraniczających – stacje słupowe,
  - e) skablowanie sieci średniego i niskiego napięcia w zlokalizowanych w ramach stref ochrony konserwatorskich,
  - f) zachowanie istniejących sieci nadziemnych (poza wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazowej) i podziemnych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb przesyłu oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów,
  - g) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg, na warunkach uzgodnionych z właścicielem gruntu,
  - h) dla linii napowietrznej 220 kV plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa tj. po 30 m od osi linii na stronę,
    - dla wyznaczonej strefy bezpieczeństwa ustala się obowiązek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w trybie przepisów prawa ochrony środowiska,

- w decyzji ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania dopuszcza się uściślenie zasięgu wskazanych w punkcie h) terenów - uściślenie to nie narusza ustaleń niniejszego planu,
  - i) dla linii napowietrznych 15kV plan wyznacza plan strefę bezpieczeństwa po 6 m od osi linii na stronę z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii energetycznych,
  - j) w strefach bezpieczeństwa obowiązuje zakaz lokalizowania budynków związanym ze stałym pobytem ludzi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
- a) źródłem gazu dla gminy będzie dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana w mieście Ozorków, zasilana w gaz z gazociągu wysokoprężnego DN 300 relacji Dąbrówka- Kutno za pomocą stacji redukcyjno- pomiarowej I-go stopnia zlokalizowanej na terenie m. Ozorkowa,
  - b) zgodnie z „Koncepcją gazyfikacji gminy Parzęczew” gazyfikacją przewodową może stopniowo zostać objęta cała gmina,
  - c) podstawowa realizacja sieci gazowej będzie obejmowała:
    - budowę rozdzielczej sieci średniego ciśnienia (do 150 kPa),
    - budowę przyłączy domowych z reduktorami,
    - budowę instalacji wewnętrznych z gazomierzami,
  - d) do czasu realizacji sieci gazowej przewodowej zaopatrzenie w gaz ustala się w systemie indywidualnym tj. z butli bądź zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii ekologicznych;
  - b) zgodnie z projektowaną gazyfikacją gminy zakłada się w istniejących kotłowniach zmianę paliwa węglowego na paliwo gazowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne ustala się:
- a) dalszy rozwój telefonii w gminie będzie realizowany w oparciu o rozbudowę central elektronicznych w Parzęczewie i w Leźnicy Wielkiej oraz system dostępu radiowego abonentów w technologii cyfrowej,
  - b) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - c) obowiązuje docelowe skablowanie napowietrznych linii telekomunikacyjnych zlokalizowanych na terenach i drogach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej oraz ochrony krajobrazu wyznaczonych na rysunku planu,
  - d) dopuszczenie przebiegu telefonicznych linii napowietrznych (poza wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej oraz ochrony krajobrazu) poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
  - e) bezpośrednią obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) wywóz odpadów stałych na wysypisko usytuowane poza granicami administracyjnymi gminy,
- b) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenach lub działkach oraz ich utylizację w oparciu o wysypisko komunalne.

### **Rozdział III** **Przepisy szczegółowe**

**§ 11.** Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów zurbanizowanych:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, lokalizowane na wydzielonych działkach jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, o uciążliwości niewykraczającej poza lokal, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
  - a) zachowuje się istniejące podziały na działki,
  - b) dopuszcza się nowe podziały terenu uwzględniające istniejące zagospodarowanie oraz dostępność każdej działki do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, lub wewnętrznej o charakterze publicznym;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie,
  - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni,
  - c) obowiązuje porządkowanie i uzupełnianie w miarę możliwości zagospodarowania, poprzez wzbogacanie zieleni, wprowadzanie elementów małej architektury, urządzenie placów zabaw dla dzieci oraz zapewnienie miejsc parkingowych,
  - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
  - a) zachowuje się istniejące budynki z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
  - b) w działalności remontowej istniejących budynków, mającej wpływ na ich wygląd zewnętrzny, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków,



- c) nie dopuszcza się odnawiania fragmentów elewacji; obowiązuje wykonanie całości zgodnie z dokumentacją obejmującą kolorystykę całego budynku w nawiązaniu do istniejącego zespołu zabudowy;
- 5) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla istniejącego przedszkola zlokalizowanego w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu **3.5.MW** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
    - b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, lokalizowane na wydzielonych działkach jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
    - c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
    - e) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej niestanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) dopuszcza się podziały na działki, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
      - minimalna powierzchnia będzie wynosić:
      - 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
      - 800 m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej,
      - 500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy szeregowej,
      - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub wewnętrznej (osiedlowej) o charakterze publicznym,
      - wymóg w zakresie powierzchni nie dotyczy działek pod stacje trafo;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje 20% powierzchni działki, jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 70% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
    - b) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, preferowane naturalne żywopłoty, wzdłuż dróg – jednakowe pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość od ulicy i pozostałych ogrodzeń 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
    - c) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - d) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:

- sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu 6,0 m,
- dachy 2 - 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym, ciemnobrązowym lub ciemnozielonym,
- realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych (wyklucza się siding),
- malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
- obowiązuje tworzenie jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych poprzez ujednoczenie budynków usytuowanych wzdłuż ulicy w zakresie: gabarytów, poziomu parteru, kształtu dachu, kolorystyki elewacji, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie,
- obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej, pod warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada;
- dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko postojowe – 30m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 40m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.10.MN**; **1.11.MN**, **1.12.MN**, **1.14.MN**, **8.13.MN**, **8.17.MN** dotychczas użytkowanych rolniczo i zmeliorowanych, przed realizacją zagospodarowania określonego w ust. 2 pkt. 1 obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpieniu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.12.MN**:

- warunkiem realizacji nowej zabudowy jest objęcie terenu zorganizowaną działalnością inwestycyjną w zakresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz wyposażenie i urządzenie układu terenów publicznych tj. wewnętrzne ulice osiedlowe, infrastruktura techniczna,
  - dopuszcza się zagospodarowanie w formie zabudowy wielorodzinnej – budynki kilkumieszkańkowe, o gabarytach i wymogach zgodnych z ustalonymi w pkt. 5a,
  - projektowana zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół architektoniczno-urbanistyczny poprzez ujednoczenie gabarytów budynków, kształtu i kolorystyki dachów, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych,
  - przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić eksponowany widok od strony dróg powiatowych nr 24200 – 5KZ1/2 oraz 24199 – 7KZ1/2,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.10MN**; **1.11.MN** dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z §10 pkt. 1 ust. 4i.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN - U** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa z usługami wbudowanymi o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu i usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zieleń, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) w zakresie podziału terenu na działki:

- a) zachowuje się istniejący podział terenów,
- b) dopuszcza się nowe podziały, gdy działka w wyniku podziału spełnia warunki:
  - minimalna powierzchnia wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub ulicy wewnętrznej o charakterze publicznym,
  - wymóg w zakresie powierzchni nie dotyczy działek pod stacje trafo;

3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- a) przy podejmowaniu warunków inwestycyjnych na poszczególnych działkach w ramach ich zagospodarowania należy uwzględnić: miejsca parkingowe (dla obsługi mieszkańców i usług), powierzchnie utwardzone (podjazdy, dojścia), zieleń ozdobną, elementy małej architektury (np. murki, ławki, trzepaki, śmietniki) oraz budynki gospodarcze;
  - dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiednich działek powiązanych ze sobą funkcjonalnie,
  - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%;
- b) od strony ulic w miejscach poza obiektami kubaturowymi dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych, murowanych ze zwieńczeniem z dachówki, o formie nawiązującej do charakteru zabudowy całości terenów ośrodka gminnego o maksymalnej wysokości 1,5 m;

- obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów żelbetowych;
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i reklam naściennych; reklamy w formie szyldów lub wysięgników umieszczonych na elewacjach budynków powinny uwzględniać charakter całości terenów ośrodka gminnego;
    - zaleca się stosowanie materiałów naturalnych: metal, drewno, szkło,
    - usytuowanie, sposób i miejsce umieszczenia reklam i szyldów musi uzyskać wcześniejszą akceptację stosownego Wydziału Urzędu Gminy,
  - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
- a) dla wszystkich obiektów objętych ewidencją zabytków i wymienionych w §8 ust. 1 pkt. 5b obowiązują wymogi formalne określone w §8 ust. 1 pkt. 5,
  - b) dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy; dla elewacji w zabudowie pierzejowej obowiązuje dodatkowo:
    - zakaz modernizacji fragmentu elewacji budynku, w tym również częściowego malowania,
    - porządkowanie instalacji w ramach remontu i prac modernizacyjnych,
  - c) dla zabudowy gospodarczej wewnątrz posesji obowiązuje zakaz utrwalania istniejących i realizacji nowych obiektów gospodarczych i garaży, jeżeli ich lokalizacja nie wynika z projektu zagospodarowania obejmującego minimum całą działkę lub zespół działek, opracowanego na koszt i staraniem inwestora;
- 5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy pierzejowej z jej uzupełnianiem oraz dopuszczeniem w razie potrzeby przebudowy lub wymiany istniejącej zabudowy,
  - b) dla zabudowy pierzejowej obowiązują:
    - utrzymanie wysokości zabudowy w nawiązaniu do sąsiednich istniejących budynków,
    - zachowanie kalenicowego układu dachów w stosunku do ulicy zgodnie z sąsiednimi, istniejącymi budynkami,
    - zachowanie formy i kąta nachylenia dachu zgodnie z sąsiednimi, istniejącymi budynkami,
  - c) dla elewacji w zabudowie pierzejowej obowiązują:
    - jako wykończeniowe, materiały tradycyjne ( wyklucza się siding),
    - nawiązanie do tradycyjnych, zastanych w sąsiedztwie: charakterystycznych podziałów elewacyjnych wpływających na kształt pierzei ( linii gzymsów pośrednich, wieńczących, kształt i podział okien i drzwi, detalowanie itp.),
    - w ramach projektu budowlanego opracowanie rozwinięcia obejmującego elewacje bezpośrednio sąsiadujących budynków,

- akceptacja kolorystyki przed malowaniem przez stosowny Wydział Urzędu Gminy,
- d) dla zabudowy nie sytuowanej w układzie pierzejowym obowiązuje:
- zachowanie charakteru zabudowy ośrodka gminnego w nawiązaniu do obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie (gabaryty, kształt dachu, kolorystyka elewacji, materiały wykończeniowe),
  - sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
  - minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej (ulicy) – 2 kondygnacje; maksymalna wysokość 3 kondygnacje, plus poddasze użytkowe,
  - zakaz lokalizacji budynków w układzie szczytowym od ulicy, w miejscach gdzie historyczna zabudowa miała układ kalenicowy i gdzie pozostał on czytelny,
  - obowiązują dachy nawiązujące kątem nachylenia do sąsiednich budynków,
  - zakaz malowania fragmentów elewacji w kolorze odbiegającym od koloru całej elewacji,
  - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych (wyklucza się siding),
  - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
  - obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
- e) dopuszcza się realizację miejsc garażowych wbudowanych w bryłę budynku ze wspólnym wjazdem garażowym (w przypadku lokalizacji od strony ulicy) lub z pojedynczymi wjazdami ( w przypadku lokalizacji od podwórza),
- f) zaleca się realizację usług nieuciążliwych w parterach budynków usytuowanych w pierzejach kwartałów,
- g) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych na wyższych kondygnacjach pod warunkiem, że udział powierzchni usługowej nie przekracza 40%,
- h) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - b) **1.15.MN-U; 1.16MN-U; 1.18.MN-U; 1.19.MN-U; 1.20MN-U** usytuowanych w ramach wyznaczonej planem strefy konserwatorskiej obejmującej zespół Parzęczew – Piaskowice obowiązują wymogi formalne określone w §8 ust. 1 pkt. 2.3,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.20.MN-U obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 50,0 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.26.Z oraz konieczność podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w odległości od 50 do 150 m od tej linii.,

- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.19MN-U** dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z §10 pkt. 1 ust. 4.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MZ** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) mieszkalnictwo zagrodowe w formie budynku mieszkalnego oraz zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) mieszkalnictwo jednorodzinne związane z całorocznym pobytem lub letniskowe jako przeznaczenie dopuszczalne,
  - c) usługi towarzyszące mieszkalnictwu na wydzielonych działkach tj. kultu religijnego, oświaty, zdrowia, kultury, handlu itp. jako dopuszczalne przeznaczenie,
  - d) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki towarzyszące funkcji podstawowej określonej w ust.1, jako dopuszczalne przeznaczenie,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
  - a) minimalna szerokość działki wzdłuż drogi publicznej wynosi 25m,
  - b) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem KD lub drogi wewnętrznej o charakterze publicznym,
  - c) wymóg w zakresie szerokości działki nie dotyczy działek pod stacje trafo;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej wynosi 5m,
  - b) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od drogi publicznej wynosi 1,5 m;
  - c) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - d) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
  - a) dla wszystkich obiektów objętych ewidencją zabytków i wymienionych w §8 ust. 1 pkt. 5b obowiązują wymogi formalne określone w §8 ust. 1 pkt. 5,
  - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
  - a) dla nowych budynków mieszkalnych obowiązują:

- sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji – budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
  - dachy 2 – 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub ciemnozielonym,
  - realizacje elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
  - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci;
- b) obowiązuje zakaz stosowania trałek i „tłuczonej porcelany” przy wykończeniu budynków;
- forma architektoniczna projektowanych budynków powinna nawiązywać do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa,
  - poprzez nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), należy dążyć do tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną,
- d) budynki o różnych funkcjach wchodzące w skład zagrody stanowią całość nawiązującą do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa pod względem sposobu zagospodarowania działki, architektury i użytych materiałów budowlanych;
- 6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.27.MZ** obowiązuje:
- warunkiem realizacji nowej zabudowy jest objęcie terenu zorganizowaną działalnością inwestycyjną w za-kresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz wyposażenie i urządzenie układu terenów publicznych tj. wewnętrzne ulice osiedlowe, infrastruktura techniczna,
  - dopuszcza się zagospodarowanie w formie zabudowy wielorodzinnej – budynki kilkumieszkańkowe, o gabarytach i wymogach zgodnych z ustalonymi w pkt. 5a,
  - projektowana zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół architektoniczno - urbanistyczny poprzez ujednoczenie gabarytów budynków, kształtu i kolorystyki dachów, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych,
  - przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić eksponowany widok od strony dróg powiatowych nr 24200 – 5KZ1/2 oraz 24199 – 7KZ1/2,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.26.MZ**:

- dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej pod warunkiem ograniczenia jej uciążliwości do granic terenu,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.6.MZ, 1.7.MZ, 4.13.MZ, 4.15.MZ:**
    - dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą rolnictwa o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki;
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.33.MZ; 3.14.MZ; 3.15.MZ; 3.16.MZ; 3.17.MZ; 3.21.MZ, 4.3.MZ; 4.8.MZ; 4.11.MZ; 4.15.MZ; 4.16.MZ; 4.17.MZ, 4.21.MZ; 5.10.MZ; 10.1.MZ; 10.2.MZ; 10.3.MZ; 10.4.MZ; 11.1.MZ; 11.4.MZ; 11.7.MZ; 11.11.MZ; 11.15.MZ** dotychczas użytkowanych rolniczo i zmeliorowanych przed realizacją zagospodarowania określonego w ust. 2 pkt. 1 obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpieniu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych,
  - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.8.MZ** obowiązują:
    - dla kościoła wpisanego do rejestru zabytków oraz dzwonnicy i plebanii wpisanych do ewidencji zabytków wymogi formalne określone w § 8 ust. 1 pkt. 5,
  - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.17.MZ** ze względu na istniejące stanowisko archeologiczne, przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych, inwestora lub wykonawcę inwestycji obowiązują wymogi formalne określone w § 8 ust. 1, pkt. 6,
  - g) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.8.MZ; 3.9.MZ; 9.1.MZ** i **3.10.MZ** usytuowanych ramach wyznaczonej planem strefy konserwatorskiej obejmującej otoczenie kościoła w Leźnicy Wielkiej obowiązują wymogi formalne określone w §8 ust. 1 pkt. 2,3,
  - h) dla istniejącej szkoły podstawowej zlokalizowane w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1.MZ** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - i) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.25.MZ; 4.26.MZ; 5.14.MZ; 5.15.MZ; 5.18.MZ; 5.19.MZ, 5.23.MZ, 6.6.MZ; 6.10.MZ; 7.8.MZ, 7.9.MZ; 8.4.MZ; 8.9.MZ; 9.18.MZ; 10.18.MZ** dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z §10 pkt. 1 ust. 4i,
  - j) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.1.MZ; 8.3.MZ; 8.4.MZ; 10.1.MZ; 10.2.MZ** dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zgodnie z §10 pkt. 1 ust. 4h;
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:



- a) zabudowę mieszkaniową letniskową jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) dopuszcza się wymienną formę zabudowy tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną związaną z całorocznym pobytem,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
- a) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów istniejących działek letniskowych; w projektowanych zespołach minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup> i dostępność do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD lub wewnętrznej,
  - b) wymóg powierzchni nie dotyczy działek pod stacje trafo;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje 20% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 80% działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych (preferowane żywopłoty), obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
  - c) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni leśnej i wkomponowanie jej w przyszłe zagospodarowanie,
  - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów wypoczynkowo – rekreacyjnych poza miastem,
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
- a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy letniskowej z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
    - sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji – budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
    - dachy 2 – 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub ciemnozielonym,
    - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
    - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
    - zaleca się nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji,

- detalowanie), w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
- lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych;
- 6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.10.ML** dotychczas użytkowanego rolniczo i zmeliorowanego, przed realizacją zagospodarowania określonego w ust. 2 pkt. 1 obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpieniu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.13.ML** i **7.15.ML** warunkiem realizacji nowej zabudowy jest objęcie terenu zorganizowaną działalnością inwestycyjną w zakresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz wyposażenie i urządzenie układu terenów publicznych tj. wewnętrzne ulice osiedlowe, infrastruktura techniczna,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.13.ML** warunkiem realizacji nowej zabudowy jest wyprzedzające bądź równoległe wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną, w tym budowa sieciowych systemów kanalizacji grawitacyjnych i ciśnieniowych oraz lokalnych lub grupowych oczyszczalni ścieków,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.4.ML**; **9.19ML**; **9.20.ML** warunkiem realizacji zabudowy w pasie 200 m od wrysowanej na rysunku planu linii zbiornika jest wyprzedzające uściślenie zasięgu projektowanego zbiornika retencyjnego na Bzurze w ramach jego studium lub projektu badawczego.
  - e) W zależności od zasięgu zbiornika dopuszcza się korektę granic terenów z zastrzeżeniem, że minimalna odległość zabudowy od zbiornika winna wynosić 100 m.
  - f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.10. ML**, **9.19.ML**; **9.20.ML** dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z §10 pkt. 1 ust. 4i,
  - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.16.ML** dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zgodnie z §10 pkt. 1 ust. 4h.
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną w formie samodzielnych willi, rezydencji jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej, handlowej i usługowej;

- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
  - a) minimalna powierzchnia działki wynosi 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż drogi wynosi 30m,
  - c) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, lub drogi wewnętrznej o charakterze publicznym,
  - d) wymogi w zakresie powierzchni i szerokości frontu nie dotyczą działek wydzielonych pod stacje trafo;
  
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje 20% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 70% działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - b) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic – jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość 1,5 m, obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
  - c) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - d) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  
- 4) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
  - a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji – budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
    - dachy 2 – 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub ciemnozielonych,
    - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
    - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci;
    - zaleca się tworzenie jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych poprzez ujednoczenie budynków usytuowanych wzdłuż ulic w zakresie: gabarytów, poziomu parteru, kształtu dachu, kolorystyki elewacji, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie;
    - obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej pod warunkiem, że będą one usytuowane w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - dopuszcza się garaże lub obiekty gospodarcze na działce jedynie jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia

zabudowy garażu – na 1 stanowisko postojowe – 30 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 40 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>;

- 5) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8.14.MR**, **9.15MR**, **10.15MR** warunkami realizacji zagospodarowania ustalonego w ust. 6 pkt. 1, w tym nowej zabudowy, podziałów terenów na działki, jest objęcie terenu zorganizowaną działalnością inwestycyjną w zakresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz wyposażenie i urządzenie układu terenów publicznych tj. wewnętrzne ulice osiedlowe, infrastruktura techniczna, oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.15.MR** wyprzedzające bądź równoległe wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną, w tym budowa sieciowych systemów kanalizacji grawitacyjnych i ciśnieniowych oraz lokalnych lub grupowych oczyszczalni ścieków,
  - b) dla terenu **8.14.MR** obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni leśnej i wkomponowanie jej w przyszłe zagospodarowanie.
7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) usługi – obiekty użyteczności publicznej lub usługi komercyjne jako podstawowe przeznaczenie terenu,
    - b) zieleń, urządzenia sportowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) zachowuje się istniejące podziały terenów,
    - b) dopuszcza się podziały wtórne gdy, działka powstała w wyniku podziału
      - posiada minimalną powierzchnię 2000 m<sup>2</sup>,
      - posiada bezpośrednią obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, lub z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
      - wymóg w zakresie powierzchni nie dotyczy działki pod stacje trafo;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy jako 40% powierzchni działki,
    - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki,
    - c) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulic jako ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m, wg indywidualnej decyzji w zakresie formy i materiałów; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
    - d) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
    - a) dla istniejących budynków dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę według zasad obowiązujących dla projektowanej zabudowy,
    - b) obowiązuje zakaz modernizacji fragmentu elewacji w tym również częściowego malowania,
    - c) dla istniejącej zabudowy gospodarczej obowiązuje zakaz utrwalania i realizacji nowych obiektów gospodarczych i garaży, jeżeli ich lokalizacja nie

wynika z projektu zagospodarowania całej działki lub zespołu działek opracowanego na koszt i staraniem inwestora;

- 5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
    - a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
      - minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej (ulicy) – 2 kondygnacje plus poddasze nieużytkowe, maksymalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),
      - zaleca się dachy o kącie nachylenia od 20 do 45°, w kalenicach równoległych do ulicy,
      - obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynk, cegła), z wykluczeniem sidingu,
    - b) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
  - 6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
    - a) dla istniejącej szkoły podstawowej wraz z gimnazjum zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.24.U** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
    - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.17.U** obowiązują:
      - dla kościoła parafialnego wpisanego do rejestru zabytków wymogi formalne ustalone w § 8 ust. 1 pkt. 5,
      - dla terenu usytuowanego w wyznaczonej planem strefie konserwatorskiej obejmującej zespół Parzęczew – Piaskowice obowiązują wymogi formalne ustalone w § 8 ust. 1 pkt. 2,3,
      - ochrona drzew – pomników przyrody użytkowanych na Placu Kościelnym.
8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) usługi sportu i turystyki jako przeznaczenie podstawowe,
    - b) mieszkalnictwo zbiorowe (motel, schronisko, camping), zieleń, terenowe urządzenia sportowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) obowiązuje zakaz podziału terenów;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
    - b) dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych związanych z dopuszczalnym przeznaczeniem terenu zgodnie z ust. 8 pkt. 1b,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 15% powierzchni terenu,
    - d) obowiązuje minimum 50% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu,
    - f) obowiązuje realizacja ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,

- g) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów wypoczynkowo – rekreacyjnych poza miastem;
- 4) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
- maksymalna wysokość budynków 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - zaleca się dachy 2-4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20 ° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym, ciemnobrązowym lub ciemnozielonym,
  - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
  - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
  - obowiązuje tworzenie jednorodnego zespołu urbanistyczno-architektonicznego poprzez ujednoczenie dla wszystkich budynków: kształtu dachów, kolorystyki dachów, elewacji, stolarki, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie;
- 5) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.7.UT** przy porządkowaniu i rozbudowie istniejącego ośrodka nad Zalewem Leżnickim należy uwzględnić szczególnie eksponowany widok od strony Zalewu oraz drogi powiatowej nr 24210,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11.12.UT**; **11.13.UT**:
- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni leśnej i wkomponowanie jej w przyszłe zagospodarowanie,
  - obowiązuje zagospodarowanie każdego terenu w całości w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego; dopuszcza się wspólne zagospodarowanie obydwu terenów,
  - dopuszcza się wymienne zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej; wówczas obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 6 pkt. 1-5,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.7.UT** (fragment); **11.13.UT** dotychczas użytkowanych rolniczo i zmeliorowanych, przed realizacją zagospodarowania określonego w ust. 8 pkt. 1 obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpieniu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych.
9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UN** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) ośrodek szkoleniowy jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) mieszkalnictwo zbiorowe jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- c) urządzenia terenowe sportu i rekreacji, zieleń i parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
- a) obowiązuje zakaz podziału terenów;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20% powierzchni terenu,
  - c) obowiązuje minimum 50% powierzchni terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w dostosowaniu do przewidywanego programu w ramach terenu,
  - e) obowiązuje realizacja ogrodzenia ażurowego wykonanego z elementów metalowych, drewnianych, o maksymalnej wysokości 1,5 m, obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
  - f) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - g) przed realizacją zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu ustalonym w ust. 9 pkt. 1 obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpieniu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;
- 4) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
    - dachy 2-4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym bądź ciemnobrązowym,
    - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
    - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
    - obowiązuje tworzenie jednorodnego zespołu urbanistyczno-architektonicznego poprzez ujednoczenie dla wszystkich budynków: kształtu dachów, kolorystyki dachów, elewacji, stolarki, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie,
    - przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić jej wkomponowanie w otwarty krajobraz i szczególnie eksponowane widoki z dróg powiatowych nr 24210 oraz 24200 – 5KZ1/2,
- 5) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.4.UN** dopuszcza się wymienne przeznaczenie terenu w stosunku do ustalonego w ust.1, t.j. zabudowę przemysłową dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.11.

10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UW** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) koncentrację usług ( sportu, rekreacji, handlu, gastronomii) związanych z projektowanym zbiornikiem wodnym na Bzurze jako podstawowe przeznaczenie terenu,  
 b) mieszkalnictwo zbiorowe (hotele, motele, schroniska, pola campingowe), zieleni, terenowe urządzenia sportowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) w zakresie podziału terenu na działki:

a) dopuszcza się podziały terenów pod następującymi warunkami:

- minimalna powierzchnia działki wynosi 10 000 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość działki wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej wynosi 60 m,
- działka posiada dostępność z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, lub drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
- wymogi w zakresie powierzchni i szerokości nie dotyczą działek pod stację trafo;

3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

a) warunkami realizacji zagospodarowania ustalonego w ust. 10 pkt. 1, w tym nowej zabudowy, podziałów terenów w ramach terenów w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.6.UW; 9.16.UW; 9.17.UW**

są wyprzedzające:

- uściślenie zasięgu projektowanego zbiornika retencyjnego na Bzurze z wielostopniowym układem piętrzenia w ramach jego studium lub projektu budowlanego; w zależności od zasięgu zbiornika dopuszcza się korektę granic terenów,
  - objęcie terenów zorganizowaną działalnością inwestycyjną w zakresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami, zaleca się zagospodarowanie każdego z terenów w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - wyprzedzające bądź równoległe wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną, w tym: budowa sieciowych systemów kanalizacji grawitacyjnych i ciśnieniowych oraz lokalnych lub grupowych oczyszczalni ścieków,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 15% powierzchni terenu,  
 c) obowiązuje minimum 60% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,  
 d) obowiązuje zachowanie istniejącej konfiguracji terenu; wyklucza się roboty ziemne, nasypy niszczące ukształtowanie doliny Bzury,  
 e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 150 m od brzegu projektowanego zbiornika,



- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu, działki,
  - g) dopuszcza się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m z metalu lub drewna, zaleca się żywopłoty, w minimalnej odległości 20,0 m od linii brzegu projektowanego zbiornika; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
  - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów wypoczynkowo – rekreacyjnych poza miastem;
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
- a) do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego w ust. 10 pkt. 1 obowiązuje zakaz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
    - obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 6 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu, preferuje się zabudowę jednokondygnacyjną,
    - dachy 2-4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym, ciemnobrązowym lub ciemnozielonym,
    - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
    - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
    - obowiązuje tworzenie jednorodnego zespołu urbanistyczno-architektonicznego poprzez ujednoczenie dla wszystkich budynków: kształtu dachów, kolorystyki dachów, elewacji, stolarki, rodzaju materiałów wykończeniowych, detalowanie,
    - przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić jej wkomponowanie w otwarty krajobraz doliny Bzury;
- 6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.6.UW** obowiązują:
    - zachowanie istniejącej zieleni leśnej i wkomponowanie jej w przyszłe zagospodarowanie,
    - zakaz lokalizacji zabudowy związanej z pobytem ludzi w odległości mniejszej niż 50,0 m od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.22.Z,
    - w ramach zagospodarowania terenu należy zabezpieczyć dojazd do w/w cmentarza.

11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P-U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) usługi, składy, magazyny, zakłady przemysłowe jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) obiekty administracyjne, socjalne, zieleń izolacyjną, parkingi, obsługę komunikacji samochodowej, urządzenia obsługi technicznej, mieszkalnictwo

jedynie w zakresie potrzeb wynikających z bezpośredniej obsługi i dozoru technicznego jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) w zakresie podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się podziały terenów, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
- minimalna powierzchnia będzie wynosić 3000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość (odcinka wzdłuż ulicy) – 40 m,
  - będzie przylegać do ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KL lub ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD, zapewniającej jej obsługę komunikacyjną;

3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje 60% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy,  
b) w ramach terenu lub działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do przewidywanego zagospodarowania,  
c) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulic jako ażurowe, obowiązuje zakaz stosowanie prefabrykatów żelbetowych, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5 m (w tym cokół 0,3 m),  
d) obowiązuje obsadzanie terenu lub działek wzdłuż granic zielenią wysoką zimozieloną w pasie szerokości 5,0 m,  
e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu lub działki;

4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zgodnie z warunkami dla nowej zabudowy;

5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują następujące zasady kształtowania projektowanej zabudowy:
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, większa wysokość dla elementów pojedynczych związanych z technologią produkcji,
  - lokalizacja elementów o wysokości powyżej 30,0 m nad poziom terenu każdorazowo wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym,
  - ujednolicona kolorystyka elewacji zespołu zabudowy w ramach terenu lub działki,
  - dla kolorystyki elewacji obiektów wielkokubaturowych, magazynowych i przemysłowych wyklucza się stosowanie bieli oraz innych agresywnie działających w przestrzeni kolorów;

6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.9.P-U**, **1.29.P-U** i **5.13.P-U** dotychczas użytkowanych rolniczo i zmeliorowanych, przed realizacją zagospodarowania określonego planem, obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpieniu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych,  
b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.12.P-U**; **5-13.P-U**:

- obowiązuje utworzenie strefy rozwoju przedsiębiorczości „Florianów, Julianki, Bibianów” stanowiącej kontynuację strefy ekonomicznej „Podstrefa Ozorków”,
  - wzdłuż wschodniej granicy wspólnej z terenami zabudowy zagrodowej 5.14.MZ i 5.18.MZ obowiązuje realizacja szpaleru zieleni zimozielonej w pasie szerokości 10,0 m,
  - dla dostawy energii elektrycznej w I etapie istnieje możliwość wykorzystania osieciowania Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Podstrefa Ozorków” poprzez wybudowanie rozdzielni usytuowanej przy przepompowni,
  - docelowo istnieje możliwość odprowadzenia ścieków komunalno-przemysłowych do sieci kanalizacji miejskiej m. Ozorkowa, po wybudowaniu na terenie miasta kolektora od drogi Ozorków – Grotniki przez ul. Reja do ul. Południowej,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.13.P-U** warunkiem realizacji nowej zabudowy jest objęcie terenu zorganizowaną działalnością inwestycyjną w zakresie scalania i podziału nieruchomości w trybie obowiązujących przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz wyposażenie i urządzenie układu terenów publicznych tj. wewnętrzne ulice osiedlowe, infrastruktura techniczna,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.12.P-U** dla zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi (obiekty administracji, socjalne, mieszkalne) obowiązuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 KV, zgodnie z § 10 pkt.1 ust. 4i,
- e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.11.P-U** dla zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi (obiekty administracji, socjalne, mieszkalne) obowiązuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 KV, zgodnie z § 10 pkt.1 ust. 4h,

12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) urządzenia gospodarki wodnej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
  - a) obowiązuje zakaz podziału terenów;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejące ujęcia wody oraz hydrofornie w:
    - Paręczewie – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.21.WZ**,
    - Chrzastowie Wielkim – teren **4.23.WZ**,
    - Orle – teren **7.17.WZ**,
    - Ignacowie Folwarcznym – teren **10.20.WZ**
 ze wskazaniem budowy awaryjnych studni wodociągowych dla zapewnienia standardów ilościowych oraz utrzymania ciągłości i przemienności pracy,
  - b) zachowuje się studnię głębinową zaopatrującą w wodę obiekty jednostki wojskowej w Leźnicy Wielkiej – teren **3.6.WZ**,
  - c) zaleca się urządzenie części terenu niezajętej przez urządzenia gospodarki wodnej w formie zieleni ozdobnej,

- d) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m, obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
- e) obowiązuje dostępność terenu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, lub drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.

13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **NO** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) urządzenia gospodarki ściekowej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
  - a) obowiązuje zakaz podziału terenów;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejące oczyszczalnie ścieków w:
    - Parzęczewie – teren **1.2.NO**,
    - Piaskowicach – teren **1.30.NO**,
    - Leźnicy Wielkiej – tereny: **2.2.NO**; **3.2.NO**,
    - Chociszewie – teren **8.15.NO**,
  - b) wyznacza się tereny wskazane dla lokalizacji projektowanych oczyszczalni ścieków w:
    - Pustkowej Górze – teren **9.24.NO**,
    - Tkaczewskiej Górze - teren **9.25.NO**,
  - c) w ramach ww. terenów dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych i sieci związanych z technologią oczyszczalni, zaplecza socjalne oraz parkingi dla pracowników,
  - d) w przypadku mniejszej zajętości ww. terenów, wynikającej z potrzeb oczyszczalni ścieków, na pozostałej części obowiązuje dotychczasowe użytkowanie rolne,
  - e) zaleca się urządzenie części terenu niezajętej przez urządzenia gospodarki wodnej w formie zieleni ozdobnej,
  - f) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m, obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
  - g) obowiązuje dostępność terenu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, lub drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NU** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) wysypisko odpadów stałych przeznaczone do rekultywacji, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) w zakresie podziału terenu na działki:
  - a) obowiązuje zakaz podziału terenów;
- 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje rekultywacja o kierunku rolno-leśnym nieczynnego wysypiska odpadów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów dla innych funkcji.

15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RPO/RPU** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) obsługa rolnictwa i rolnicze ośrodki produkcyjne o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) dopuszcza się podziały terenów wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać następujące warunki:
      - minimalna powierzchnia będzie wynosić 2000 m<sup>2</sup>,
      - będzie przylegać do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL lub ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD zapewniającej jej obsługę komunikacyjną;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje 50% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy,
    - b) w ramach działki obowiązuje zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do przewidywanego zagospodarowania,
    - c) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulic jako ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m, obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
    - d) obowiązuje obsadzanie działek wzdłuż granic zielenią wysoką w pasie szerokości 5,0 m,
    - e) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością
      - f) do granic terenu lub działki,
      - g) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
    - a) dla istniejących zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
  - 5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
    - a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
      - maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
      - obowiązuje nawiązanie do tradycyjnych dla sąsiedztwa i regionu cech zabudowy i użytych materiałów budowlanych,
      - dla kolorystyki elewacji wyklucza się stosowanie agresywnie działających w przestrzeni kolorów.
16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) zieleń urządzoną ( cmentarze, parki) jako podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) obowiązuje zakaz podziału terenów;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania, w tym w:
      - Parzęczewie – cmentarz rzymsko-katolicki – teren **1.26.Z**,
      - Leźnicy Wielkiej – cmentarz rzymsko-katolicki – teren **3.11.Z** wraz z ochroną istniejących pomników przyrody,
      - Wytrzyszczkach – cmentarz ewangelicko-augsburski – teren **5.8.Z**,

- Mariampolu – cmentarz ewangelicko-augsburski – teren **9.21.Z**,
  - Tkaczewskiej Górze – cmentarz ewangelicko-augsburski – teren **9.22.Z**,
  - Piaskowicach – park podworski – teren **1.28.Z** wraz z ochroną istniejących pomników przyrody
  - wpisane do ewidencji zabytków, dla których obowiązują wymogi formalne określone w §8 ust. 1 pkt. 5,
  - b) dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów kubaturowych związanych z obsługą terenu zieleni urządzonej,
  - c) w przypadku uszczuplenia zasobów zieleni obowiązuje ekwiwalentna wymiana roślinności;
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
- a) dla kościoła cmentarnego zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.26.Z** znajdującego się w rejestrze zabytków obowiązują wymogi formalne ustalone w §8 ust. 1 pkt. 5;
- 5) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.26.Z** usytuowanego w ramach wyznaczonej planem strefy konserwatorskiej obejmującej zespół Parzęczew – Piaskowice obowiązują wymogi formalne określone w § 8 ust. 1 pkt.2,3.
17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **S** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) teren specjalny jednostki wojskowej;
  - 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z odrębnymi przepisami obejmującymi teren wymieniony w ust. 1.

**§ 12.** Plan ustala następujące zasady zagospodarowania lasów i terenów otwartych:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) zieleń leśną jako podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) zachowuje się istniejące podziały terenów,
    - b) obowiązuje zakaz nowych podziałów terenu;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni leśnej,
    - b) obowiązuje zachowanie i odtwarzanie śródleśnych zbiorników i cieków,
    - c) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym istniejących bagien, trzęsawisk, wydm itp.,
    - d) obowiązuje dostosowanie składu gatunkowego drzewostanów i ich struktury mieszanina do mozaikowości siedlisk leśnych,
    - e) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
    - f) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń;

- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
- a) ustala się adaptacje istniejącej zabudowy bez prawa do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) dolesienia jako podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) zachowuje się istniejące podziały terenów, dopuszcza się scalenie istniejących działek;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje budowa fitocenozy potencjalnych z uwzględnieniem gatunków drzew (jodły, świerka, jaworu),
    - b) gospodarka leśna ze względu na status lasów ochronnych winna uwzględniać głównie ich przyrodnicze funkcje z ograniczeniem wykorzystania gospodarczego (podniesienie wieku rębności, zakaz rębień zupełnych),
    - c) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń,
    - d) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZŁ** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) zieleń naturalną (uprawy łąkowe), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym kanały zrzutowe z projektowanych oczyszczalni ścieków, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) zachowuje się istniejące podziały terenów,
    - b) obowiązuje zakaz nowych podziałów terenu;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) zachowuje się nieurządzoną zieleń wysoką i niską,
    - b) dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu dolin lub utrwalają istniejącą konfigurację,
    - c) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń oraz przegród przestrzennych w poprzek dolin, za wyjątkiem budowli służących gospodarce wodnej,
    - d) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
    - a) obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy dla istniejącej zabudowy.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) uprawy polowe jako podstawowe przeznaczenie terenu,
    - b) zabudowę mieszkaniową zagrodową oraz towarzyszącą zabudowę gospodarczą jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację pojedynczych zagród poza wyznaczonymi terenami zurbanizowanymi pod następującymi warunkami:
    - szerokość działki jest nie mniejsza niż 25 m,
    - w pasie o szerokości 60 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, dojazdowej lub wewnętrznej o charakterze publicznym,
  - b) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów drewnianych w formie żywopłotów lub siatki metalowej z podmurówkami o maksymalnej wysokości 0,70 m od poziomu terenu; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
  - c) obowiązuje zakaz ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego w celu uniknięcia wyizolowania powierzchni leśnych,
  - d) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników,
  - e) obowiązuje intensyfikowanie zadrzewień śródpolnych z wykorzystaniem skarp, wąwozów, obrzeży, oczek wodnych dla polepszenia rolniczego mikroklimatu i ograniczenia erozji gleb,
  - f) dopuszcza się zalesienia poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu:
    - zgodnie z określoną w planie urządzeniowo-rolnym granicą rolno-leśną wyznaczoną w oparciu o obowiązujące przepisy w sprawie ustalenia granicy rolno-leśnej,
    - na gruntach klas V i VI oraz IVb (enklawy nie mniejsze niż 0,5 ha) w odległości nie większej niż 1,0 km od istniejących lasów oraz pod warunkiem akceptacji Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
  - g) dopuszcza się powierzchniową eksploatację złóż, poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu, na gruntach klas V i VI (powierzchnia nie większa niż 2,0 ha) pod warunkiem akceptacji Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
  - h) dla terenów, w ramach których zakończono powierzchniową eksploatację złóż dopuszcza się rekultywację o kierunku rolno-leśnym,
- 4) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.21, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
    - realizacja zabudowy w formie wolnostojących budynków (zespołów) z wykluczeniem możliwości budowy na granicy sąsiednich działek,
    - odległość linii zabudowy od granicy działki z terenem drogi co najmniej 5 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji – budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
    - dachy 2 – 4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia zbliżonym do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów



- ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub ciemnozielonych,
- realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
  - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: beżu, brązu, żółci,
  - zaleca się nierozdrabnianie podziałów elewacyjnych;
- b) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych;
- c) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko postojowe – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>) tworzących z budynkiem mieszkalnym jednorodny zespół zabudowy; na działkach o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym..
- d) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczna;
- 6) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.RP** i **10.RP** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 300 m od linii rozgraniczającej teren wysypiska odpadów oznaczony na rysunku planu symbolem 10.8 NU,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.RP**; **3.RP** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczających terenów cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolem Z oraz konieczność podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w odległości od 50 do 150 m od tych linii.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **PE** ustala się:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
    - a) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni;
  - 2) w zakresie podziału terenu na działki:
    - a) obowiązuje zakaz podziału terenów;
  - 3) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje ochrona istniejących złóż, w tym złoża piasków kwarcowych kat. C-2 w Bibianowie przed innym zagospodarowaniem niż eksploatacja,
    - b) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic terenu,
    - c) wyrobisko poeksploatacyjne należy zrekultywować poprzez zalesienie,
    - d) do czasu uruchomienia eksploatacji złoża obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 4) w zakresie ustaleń indywidualnych dla wyszczególnionych terenów:
    - a) dla terenów znaczonych na rysunku planu symbolami: **10.PE**, **11.PE**, dotychczas użytkowanych rolniczo i zmeliorowanych, przed realizacją zagospodarowania określonego planem, obowiązuje przebudowa urządzeń

melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpieniu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych.

**§ 13.** Plan ustala następujące zasady zagospodarowania dróg:

1. Dla autostrady oznaczonej na rysunku planu symbolem **KA** ustala się:

1) dla autostrady **A – 2** – relacji Świecko – Września – Warszawa – Kukuryki na rysunku planu oznaczonej symbolem **1KA – 2** – linią rozgraniczającą wg decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa GP-10/A-2/2/96 o ustaleniu lokalizacji autostrady **A – 2** na obszarze byłego Województwa Łódzkiego z dn. 09.10.1996 r.

2. Dla dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KZ** ustala się:

1) fragment projektowanej obwodnicy południowo-zachodniej miasta Ozorkowa – **2KZ1/2**; adaptacja lub przebudowa istniejącego mostu na rzece Bzurze we wsi Kowalewice oraz przebudowa skrzyżowania drogi na odcinku ul. Adamówek (na terenie miasta Ozorkowa) – Konstantki z linią kolejową relacji Łódź – Kutno; szerokość w liniach rozgraniczających 20,0- 30,0 m;

2) drogi zbiorcze:

- a) DW 469 – relacji Ozorków – Leźnica Wielka - Konin – **3KZ1/2**,
- b) DP 24196 – relacji Łęczyca-Parzęczew-Aleksandrów Łódzki – **4KZ1/2**,
- c) DP 24200 – relacji Ozorków-Parzęczew-Łązki, w tym projektowane obejście Parzęczewa – **5KZ1/2**,
- d) Projektowana od Piaskowic do południowo-zachodniej obwodnicy miasta Ozorkowa – **6KZ1/2**,
- e) DP 24199 – relacji: Parzęczew, Poddębice – **7KZ1/2**,
- f) DP 24193 – relacji: Ozorków-Aleksandrów Łódzki – **8KZ1/2**
- g) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m.

3. Dla dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL** ustala się:

1) drogi lokalne:

DP 24201; 24202; 24203; 24204; 24209; 24210; 24211

oraz pozostałe gminne - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.

4. Dla dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** ustala się:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;

5. Dla wszystkich dróg i placów zlokalizowanych w ramach strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z §8 ust. 1 pkt. 1a, b obowiązuje zagospodarowanie przestrzeni publicznej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Wyznacza się następujące szlaki rowerowe:

- a) szlak „Tranzytowy” z północy na południe gminy wzdłuż drogi zbiorczej **4KZ1/2** relacji Aleksandrów Łódzki – Łęczyca,
- b) szlak „Po Ziemi Parzęczewskiej” – wokół gminy Parzęczew, relacji: Parzęczew – Obszar Chronionego Krajobrazu – Zalew Leżnicki,

- c) szlak w „Środku Polski” – z południowego wschodu na północny – zachód, relacji: Kompleks Leśny Grotniki – Chociszew – Parzęczew – Zalew Leżnicki,
- d) szlak edukacyjny „Wielka Wieś” – wokół Wielkiej Wsi Starej,
- e) szlak edukacyjny „Chociszew” – wokół północnej części projektowanego zbiornika wodnego „Tkaczewska Góra”,
- f) szlak łącznikowy – relacji Tkaczewska Góra – Lasy Grotnickie.

## Rozdział IV Postanowienia końcowe

§ 14. 1. Uchwala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

1) tereny przeznaczone na cele publiczne i urządzenia infrastruktury technicznej:

- |   |      |
|---|------|
| a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:<br><b>KA2, KZ, KL, KD</b> | 0 %  |
| b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>KK</b>                   | 0 %  |
| c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>WZ</b>                   | 0 %  |
| d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>NO</b>                   | 0 %  |
| e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>NU</b>                   | 0 %  |
| f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>RPO/RPU</b>              | 0 %  |
| g) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>Z</b>                    | 0 %  |
| h) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>S</b>                    | 0 %  |
| i) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>ZL</b>                   | 0 %  |
| j) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>ZLd</b>                  | 0 %  |
| k) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>ZŁ</b>                   | 0 %  |
| l) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>RP</b>                   | 0 %  |
| m) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>PE</b>                   | 30 % |

2) pozostałe tereny:

- |   |     |
|---|-----|
| a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>MW</b>     | 5%  |
| b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>MN</b>     | 10% |
| c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>MN - U</b> | 15% |
| d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>MZ</b>     | 5%  |
| e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>ML</b>     | 10% |
| f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>MR</b>     | 20% |
| g) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>U</b>      | 30% |
| h) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>UT</b>     | 5%  |
| i) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>UN</b>     | 30% |
| j) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>UW</b>     | 30% |
| k) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem <b>P - U</b>  | 30% |

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parzęczew.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.